

Ejerforeningen Aladdin

Bestyrelsens skriftlige beretning 2016

Bestyrelsen i 2016

Medlemmer af bestyrelsen er: Jytte Munk Jørgensen, Erik Just, Ulrich Harre Andersen, Mikkel Lindhard (næstformand) og Jan Andersen (formand). Suppleanter er: Thomas C. Trier og Line Halager.

Ejerforeningens medlemmer i gårdlavet er: Mikkel Lindhard, Erik Just og Thomas C. Trier.

Bestyrelsens mødeaktivitet er aftalt i en årskalender for bestyrelsesarbejdet, herudover er det afholdt en del arbejds møder om forskellige aktiviteter og projekter mellem bestyrelsesmøderne.

Medarbejderne i Aladdin:

Ejendomsinspektør Ivan (fratrådt den 28. februar), - Varmemester Henrik, – Vicevært Flemming og Service assistent Alexandra - vi mangler for tiden en deltidsansat medhjælper til rengøring i gården og rengøring af bagtrapperne.

Vores tidligere ejendomsinspektør Tine Sander, valgte at fratræde sin stilling den 31. juli. Efter en grundig ansættelsesproces blev Ivan Breilev ansat som ejendomsinspektør den 15. september. Vores faste stab af medarbejdere har sikret, at ejendomsdriften har været stabil og velfungerende i forbindelse med skiftet af ejendomsinspektør. Flere i bestyrelsen har også ydet en ekstra indsats for at få vores planer og moderniseringer ført ud i livet.

Ejerforeningen og driften:

Vi har taget et par store skridt hen imod en IT understøttet effektivisering af ejendomsdriften sådan, at vi nu arbejder med et elektronisk arkiv med alle ejernes kontaktinformationer. Vi er endvidere ved at opdatere vores arkiver om ejendommen, så de indeholder alle relevante informationer i ét fælles IT-arkiv. Det er store forandringer, som har været udfordrende for os alle og som stadig kræver tilvænning. Men vi er godt på vej! Vi har gennemført nogle IT-workshops for medarbejderne, og vi skal nu have processerne til at hænge sammen mellem administrator, ejendomskontoret og bestyrelse ved hjælp af IT.

I 2014 brugte vi omkring kr. 50.000,- til porto, kuvertering og papir. I 2016 er forbruget på under 100,-. Dette er et meget konkret og kontant eksempel på, hvad effekten kan være, ved at ændre til en IT-understøttet proces. Forandringsprocessen kræver tålmodighed, vedholdenhed og almindeligt hårdt arbejde, og vi vil gerne takke alle der har ydet en indsats for at nå disse mål.

Ejers ansvar og udlejning

Mindre end 50 % af ejerne bor selv i Aladdin, det er en udvikling, der ser ud til at fortsætte. Vi har tre forskellige typer udlejere. Forældre der udlejer til børn/børnebørn, fremleje dvs. udlejning i en periode på mindre end 2 år og "hoteludlejning" som er udlejning på dagsbasis. Disse udlejningsformer foregår typisk i en ramme af skattelovgivningen og lejelovgivningen, og den offentlige kontrol er formodentlig meget svag.

Det betyder, at tilsynet med de fleste installationer i lejlighederne er overladt til lejere, der har et tvivlsomt kendskab til, hvad der er ejers ansvar, og hvad der er ejerforeningens ansvar. Kendskabet til vores husorden og interessen for at efterleve den, oplever vi også som svag hos lejerne, og det giver ofte problemer blandt beboerne. Der er meget larm og støj, og en lav respekt for, at andre har et behov for fred og ro om natten.

Ejerne skal mere på banen og sikre, at deres lejere efterlever vores husorden og respekterer de øvrige beboere.

Ejerforeningen vil være mere præcis med ansvarsplaceringen i forbindelse skader. Vi vil sikre, at de ansvarlige pålægges betalingen for udbedringen af skader. Hvis en skade er forsikringsdækket og skyldes manglende opmærksomhed eller manglende vedligeholdelse, skal den ansvarlige dække selvriskoen. Bestyrelsen har planlagt, at der skal informeres mere om, hvor skillefladen og ansvarsfordelingen er, så både vores medarbejdere og ejerne har fælles informationer at forholde sig til.

Vi har haft flere tilfælde af råds-kader. Det særlige ved råds-kader er, at det er skader som ikke er forsikringsdækket, da de ikke er opstået pludseligt og normalt skyldes manglende vedligeholdelse af vandinstallationer i lejlighederne. Når skaden skyldes en dårlig vedligeholdt installation i lejlighederne, er det ejerne, der skal dække omkostningerne ved udbedringen. Skadevolder skal også betale for eventuelle skader i etagedækket og skader hos underboen. Det kan blive en bekostelig affære. Vi opfordrer til at gulv afløb vedligeholdes korrekt og at eventuelle dryp fra vand- og varmeinstallationen straks anmeldes og udbedres.

En stor del af vores vedligeholdelsesbudget er gået til problemer og skader på vores faldstammer. Et udkald til en stoppet faldstamme koster i omegnen af kr. 8 – 10.000 kroner. Hvis blokeringen er på ejers del af faldstammen, er det ejer, der skal betale for at få faldstammen rensat. Vi har set mange mærkelige årsager til en tilstoppet faldstamme, såsom større stykker glas, – større beklædningsdele og lignende genstande som ikke skal i vores afløb. Disse hændelser er både dyre, og de er også meget ubehagelige for de omkringboende, der risikerer at få kloakvand ind i deres lejlighed.

Ejendomsdriften

Ejerforeningens økonomi er god og solid. Bestyrelsen har sammen med administrator og medarbejderne fået mere gennemsigtighed i vores forbrug. Ejerforeningen er så godt ”polstret”, at vi ikke har brug for at trække på vores kassekredit, og vi kan holde fællesudgifterne på et gennemsnitligt niveau i forhold til tilsvarende ejendomme.

Vi har skiftet bankforbindelse fra Nykredit til Nordea. Vores administrator har anbefalet dette, da Nordea har givet ejerforeningen mere favorable vilkår end vi kunne opnå i Nykredit. Vi beklager de gener, dette har medført for nogle af ejerne.

Den 1. december har vi også skiftet forsikringsselskab. Efter et udbud som vores forsikringsmægler har gennemført, har vi fået et markant bedre tilbud, som vi har accepteret. Forsikrings-skiftet vil ikke påvirke ejerne eller ejendoms-kontoret, da vi fortsat bruger den samme forsikringsmægler.

Vi har begrænset åbningstiden til to gange om ugen, og det har vist sig at være nok, da flere og flere er begyndt at henvende sig til os på mail i stedet for personligt fremmøde. Den udvikling sætter vi pris på, da vi kan udnytte arbejdstiden mere effektivt på denne måde. Vi er selvfølgelig stadig fleksible, så hvis vi alligevel er på kontoret tager vi imod henvendelser.

Som ejer er det nu blevet nemmere at bestille ekstra nøgler, navneskilte til postkasse og dørtelefon samt cykelklistermærker. Alt dette foregår nu digitalt via blanketterne på ejerforeningen hjemmeside.

Renoveringen af ejendoms-kontoret blev desværre en langvarig affære og dyrere end først antaget. Men bestyrelsen insisterede på, at vi ville have ejendoms-kontoret renoveret så det fremstår moderne og solidt,

så vi kan have fornøjelsen af det i mange år frem. Alle er glade for de nye rammer, som understøtter, at vi ønsker orden og enkelhed.

Projekter

Projekterne under "Bilag 4 Ejendommens vedligeholdelse"

Afslutning af kælder-dræn projektet - – vi fik tilbud på opgaven, men leverandøren har ikke responderet på vores henvendelser. Vi har lagt projektet ind under det kommende kælderprojekt.

Pilotprojekt trappetårne, etablering af indvendigt dræn. Vi har identificeret 6 trappetårne, som er indskrevet i vores samlede kælderprojekt.

Opmuring af enkelte kældernedgange – projektet er færdigt.

Renovering af Ejendomskontoret – Projektet er færdigt

Gårdlavs projekterne vedligeholdelse af skraldeøer og fornyelse af legeområdet er begge blevet udsat til 2017.

For at kompensere for udsatte vedligeholdelsesaktiviteter og sikre fremdrift af ejendommens vedligeholdelse, har bestyrelsen vedtaget, at trappetårnenes tage skulle renoveres, så restlevetiden kom på samme niveau som det øvrige tag som er estimeret til 10 + år.

Planlagte renoverings arbejdere

Ejendomskontorets egne projekter – udskiftning af el og belysning i kældre, projektet er afsluttet. Vi håber i nyder det velfungerende lys i kældrene, og vi ser frem til en mindre elregning. "udskiftning af hovedkapel", her mangler den sidste del af udskiftningen af en "blysikring" ved tilslutning til DONG forsyningsnet. Denne del skal udføres sammen med DONG, og vi venter på, at de får tid. Herefter er vores elforsynings kabler opdateret til, at kunne klare den øgede belastning, der kommer på grund af et kraftig øget elforbrug.

Gaihede projekter – forundersøgelsen er gennemført, TV inspektionen af kloaksystemet blev aflyst, da Gaihede ikke mente det ville være nødvendigt i det samlede billede af fugtpåvirkningen af kældrene.

Udskiftningen af port dæk er endnu ikke startet – vi har selv fået et par overslag og er ved at få foretaget statiske beregninger, som kan indgå i tilbudsgivningen.

Bestyrelsen og medarbejderne har brugt meget tid, sammen med rådgivervirksomheden Gaihede, for at få kortlagt tilstanden i vores kældre, og Gaihede har skrevet projektforslag med et budget til generalforsamlingen. Bestyrelsen har gennemgået projektoplægget og det estimerede budget, og vi ønskede at få det vurderet af uvildige byggesagkyndige. Ingen af de byggesagkyndige mener, at tilstanden i vores kældre kræver et så stort og dyrt projekt, derimod foreslog de nogenlunde de samme initiativer omkring ventilering og dræn.

Budgettal og samlet økonomi for forslagene fra Gaihede:

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af branchens indsamlede data for priser (V & S Byggedata) og erfaringstal fra lignende arbejder.

Alle priser er beregnet som forventede 2016 priser.

Alle budgetter er angivet med forbehold for efterfølgende indhentelse af tilbud fra håndværkere.

Bemærk: Omkostninger til finansiering er ikke medregnet. Disse medtages af administrator i finansieringsforslag/budget.

Alle delpriser er eksklusiv moms.

Budget for forslaget omfatter:

Aktivitet:

Fugtsikring og vandret spærre mod gade	6.700.000
Fugtsikring og vandret spærre mod gård	8.000.000
Forbedring af kælderventilation	0.400.000
Uforudsete omkostninger	2.000.000
Teknisk rådgivning og byggestyring	2.000.000
Administrator (anslået, aftales med administrator)	500.000
I alt ekskl. moms	19.600.000
Moms 25 %	4.900.000
Byggesagsbehandling hos kommunen (ej moms)	20.000
All risk forsikring (ej moms)	40.000
I alt inkl. moms	24.560.000

Der er ikke afsat omkostninger til miljøsanerering af forurenede jord i budgettet.

Bestyrelsen ser oplægget fra Gaihede, som et relativt konservativt forslag, der er baseret på ældre men gennemprøvede metoder. Der er ikke medtaget omkostninger til at skulle rydde kældrene, nedtage skillevægge og genetablere dem, efter indfræsning af jernplader. Der er heller ikke medtaget renovering af de fugtskadede dele i kældrene. Bestyrelsens vurdering er, at vi meget nemt kommer op på et beløb omkring 30 – 35 millioner eller kr. 80.000,- til 95.000,- pr. lejlighed. Bestyrelsen vil ikke anbefale dette projekt for generalforsamlingen, vi mener ikke effekten står mål med omkostningen.

Bestyrelsen har i stedet samlet et katalog over fugthindrende tiltag, som de byggesagkyndige, vi har haft involveret, har anbefalet. Vi har samlet en række initiativer til et samlet projekt, der skal sænke fugtniveauet i vores kældre til et niveau, så bygningsdele ikke skades. (se mere om dette projekt under forslag til generalforsamlingen)

Vi har i 2016 gennemført et pilotforsøg med Drytech, som med elektroimpulser gør at fugten gradvist forsvinder fra murværket. Virkningen indtræffer ret langsomt efter 8 til 18 måneder. Vi har installeret 2 anlæg i begyndelsen af januar 2016 og ved kontrolmålingen, efter knap 12 måneder, kan vi konstatere markant mindre fugt i de områder hvor anlæggene er installeret. Den mest nærliggende reference, for Drytech anlæg, er Amalienborg. Slots og ejendomsstyrelsen har valgt metoden, fordi den ikke griber ind i den oprindelige konstruktion, og de har, efter hvad vi kan få oplyst, også erfaret at fugten trænger ud af kældervæggene. Et Drytech projekt for hele ejendommen vil koste omkring 1.6 og 2.0 millioner og vi kan undgå at rydde kælderens. Projektet kan dog ikke stå alene, det skal suppleres med en mere effektiv ventilation, i perioder hvor luftfugtigheden udenfor er mindre end indenfor, det er typisk om vinteren. Tæppedrænet under kældergulvet skal også optimeres og udvides til at også omfatte nogle trappetræne. I nogle områder vil det også være nødvendigt, at renovere soklen udvendigt. Bestyrelsen anbefaler også, at vi får renoveret området, hvor faldstammerne går igennem soklen og udskifte den sidste del af faldstammerne indtil den offentlige kloak. De fleste af disse faldstammer har langt overskredet den teoretiske levetid på 60 år.

Vi har mange projekter og aktiviteter i "pipelinen" og det bliver nødvendigt at prioritere, hvor vi skal lægge vores energi og vores begrænsede ressourcer. Det er kun formanden, der er aflønnet og mange af aktiviteterne ligger i arbejdstiden, hvor bestyrelsesmedlemmerne skal bruge feriedage eller købe sig fri fra deres arbejde. Det er ikke en rimelig arbejdsfordeling blandt ejerne, og vi skal i bestyrelsen have fundet en bedre løsning på fordelingen af arbejdsbyrden i ejerforeningen, så den økonomiske kompensation står i bedre forhold til indsatsen.

Bestyrelsen for ejerforeningen Aladdin